

Residentie Richard
Algemeen lastenboek

BOUWPLAATS: Residentie Richard
Vlamingstraat 35-41
8301 Knokke-Heist

BOUWHEER: Janssen B. bvba en Janssen Bouw bvba
Leopoldlaan 65/0.1
8300 Knokke-Heist

ARCHITECTENBUREAU: Architectenburo Wim Baekelandt bvba
Dorpsstraat 3
8300 Knokke-Heist

NOTARIS: Notaris Thomas Dusselier
Natiënlaan 118/22
8300 Knokke-Heist

1. INDELING VAN HET GEBOUW

1.1. DE KELDERVERDIEPING

- Autostaanplaatsen en/ of boxen
- De doorrit naar residentie Vuurtoren
- Het vuilnislokaal
- Privatieve bergingen
- Het elektriciteitslokaal
- Het lokaal met de gastellers

1.2. HET GELIJKVLOERS VERDIEP

- Autostaanplaatsen en/ of boxen
- De inkomhallen
- Het lokaal met de watertellers
- De fietsenberging
- Het gelijkvloers appartement bevat een living, keuken, 2 slaapkamers, badkamer, toilet en berging.
- Het gelijkvloers appartement bevat aan de achterzijde een tuin met terras

1.3. HET EERSTE TOT EN MET HET DERDE VERDIEP

- De appartementen 33/x.1 en 33/x.2 van de type verdiepen bevatten een living, keuken, 2 slaapkamers, badkamer, douchekamer, toilet en berging.
- De appartementen 31/x.1, van de type verdiepen bevatten een living, keuken, 2 slaapkamers, badkamer, toilet en berging.
- De appartementen 31/x.2 van de type verdiepen bevatten een living, keuken, 1 slaapkamer, badkamer, toilet en berging.
- De appartementen bevatten aan de voor- en achterzijde een terras.

1.4. HET DAKVERDIEP

- De duplex dakappartementen 31/4.1 en 33/4.1 bevatten een living, keuken, 2 slaapkamers, badkamer, douchekamer, toilet en berging.
- Het duplex dakappartement 31/4.2 bevat een living, keuken, 1 slaapkamer, badkamer, toilet en berging.
- het duplex dakappartement 33/4.2 bevatten een living, keuken, 3 slaapkamers, badkamer, 2 douchekamer, toilet en berging.
- De duplex dakappartementen bevatten aan de voor- en achterzijde een terras.

2. BESCHRIJVING DER RUWBOUW

2.1. HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwheer zal op zijn kosten zorgen voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de bouwplaats. De afsluiting zal conform zijn aan de voorschriften van de gemeentelijke reglementen terzake. Haar onderhoud, gedurende de ganse tijd van de onderneming, valt ten laste van de bouwheer. Deze laatste heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken zal de afsluiting verwijderd worden op kosten van de bouwheer.

2.2. DE AFBRAAKWERKEN

De werken omvatten alle afbraak nodig voor het oprichten van het nieuwe appartementsgebouw. De werken worden uitgevoerd met de grootste zorg met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften.

2.3. DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf zijn ten koste van de bouwheer.

De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, elektriciteit en gas alsook het aansluiten van rioleringen, internet, distributie en telefoon zijn ten laste van de koper.

2.4. GRONDWERKEN - UITGRAVINGEN - FUNDERINGEN

De uitgravingen moeten diep genoeg zijn om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventueel draineringwerken mogelijk te maken.

In de aannemingsom zijn begrepen: alle uitgravingen in het algemeen, het opbreken en wegvoeren van oud metselwerk, het stutwerk, de beschoeiing, enz.

De uitvoering en wijze van funderen wordt bepaald door het studiebureau, aangeduid door de bouwheer, in functie van de in acht genomen peilingen en van de draagkracht van de grond.

2.5. DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS

De dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk of in volle betonblokken volgens de normen van de architect en ingenieur.

De voorgevel wordt uitgevoerd in gevelsteen in combinatie met architectonisch beton, kleur te bepalen door de architect.

Het buitenmetselwerk van de achtergevel wordt uitgevoerd in handgevormde gevelsteen. Kleur en structuur volgens de plannen opgemaakt door de architect.

2.6. NIET DRAGENDE BINNENWANDEN

De scheidingsmuren en de niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in volle gipsblokken, effen en gepolijst met een dikte van 10 cm en De gipsblokken worden achteraf niet meer bepleisterd.

De indeling van de appartementen kan aangepast worden met uitzondering van de muren van de kokers en de lift en traphall.

2.7. BLAUWSTEEN

Blauwsteen is voorzien voor bepaalde vensterdorpels. Herkomst van de beste steengroeven. De blauwsteen is gaaf, hard en vrij van strepen of kwade aders. Hij vertoont een regelmatige korrel en heeft een uniforme tint. Al de stenen die voor éénzelfde werk - of delen ervan - moeten dienen, hebben een gelijke tint en ook een gelijke korrel.

2.8. GEWAPEND BETON

De betonberekening werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau, zijnde BLATEC uit Knokke-Heist. Alles uiteraard rekening houdend met de geldende Eurocodes.

De samenstelling van het beton en de wapening wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden eveneens door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak teneinde alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen kunnen veroorzaakt worden, mede om het verse beton te beschermen.

De bekisting wordt slechts na verharding van het beton verwijderd, mits toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Het beton is voornamelijk van toepassing voor de funderingen, de funderingsplaat, de keldervloer die gepolierd wordt afgewerkt, dragende betonvloeren op de verdiepingen, betonkolommen, betonbalken, trappen en eventuele dragende betonwanden.

2.9. VLOERPLATEN

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of betongewelven volgens de voorschriften van de ingenieur. De vloerplaten dienen voldoende gestut te worden volgens de voorschriften van de fabrikant en in functie van de plaatdikte.

2.10. DE DAKAFWERKING

2.10.1. De dakverdichting van de platte daken.

Alle dakverdichtingen dienen vakkundig geplaatst te worden volgens de voorschriften van de fabrikant. Daartoe behoren ondermeer het damp scherm, de dakisolatie (12 cm hardschuimplaten), de hellende chape en de nodige afwerkingslaag. Het dak zal een voldoende helling vertonen om stilstaand water op het dak te elimineren. Het is de aannemer toegelaten varianten aan te bieden onder voorwaarde dat een 10-jaarlijkse garantie behouden blijft op het minste gebrek.

2.10.2. De dakverdichting van de hellende daken.

Op de houten draagconstructie wordt eerst een onderdak in menuiseritplaten of onderdakfolie gelegd, vervolgens worden de afwateringslatten en gedrenkte panlatten geplaatst. Boven deze draagconstructie komt de dakbekleding in rode dakpannen. Tevens wordt tussen de draagconstructie een isolatie voorzien (minerale wol van 22cm dikte).

2.11. ZINK- EN LOODWERKEN

De zichtbare regenafvoerbuizen, goten en uitlopers worden uitgevoerd in zink. De overige ingewerkte, niet-zichtbare regenwaterafvoerbuizen zijn in type Geberit. De aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

2.12. HET RIOOLNET

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn kunststofbuizen type Geberit (of gelijkwaardig). De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbindings- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond worden uitgevoerd met buizen in kunststof die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen.

2.13. ISOLATIE

De isolatiestudie wordt uitgevoerd door een epb verslaggever. Uiteraard dient het gebouw uitgevoerd te worden volgens het EPB-decreet in verband met isolatie en het daarmee samenhangende E en S-peil van het gebouw.

Het E-peil is een maat voor de globale energieprestatie van een gebouw. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw. Het 'S-Peil' of 'schilpeil' drukt de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit.

Het S-peil evalueert alle energetische kwaliteiten van de gebouwschil, zowel de winsten als de verliezen, gelijkwaardig ten opzichte van de vormefficiëntie. Het geldt per wooneenheid.

Voor dit gebouw dient het E-peil maximaal 30 te zijn en het S-peil maximaal 31.

2.13.1. Thermische isolatie

Alle gevels worden geïsoleerd met een 12 cm dikke isolatieplaat (polyisocyanuraat of gelijkwaardig). Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte.

In de dakconstructie worden glaswoldekens voorzien (dikte 22cm). Op het plat dak en de dakterrassen worden 12cm dikke isolatieplaten (polyisocyanuraat of gelijkwaardig) geplaatst op een hellingschape.

Het glaswerk wordt uitgevoerd met thermische isolerende dubbele glasplaten (K-waarde = 1,0 W/m²K)

2.13.2. Hydro-isolatie

Alle opgaande muren zullen onder het peil van het gelijkvloers voorzien zijn van een laag roofing of gelijkwaardige folie om opstijgend vocht te voorkomen.

2.13.3. Geluidsisolatie

De dek- of chapevloeren worden geplaatst overeenkomstig het principe van de "vlottende dekking". Op de ruwe betonoppervlakte wordt een isolatiemengeling aangebracht als egalisatie en uitvulling. Daarop wordt een akoestische isolatie gelegd type insulit Bi+9 of gelijkwaardig. Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding (parket, tapijt, keramiek of natuursteen).

Tussen de nieuwe voorzetwanden en de oude gemene muren van aanpalende gebouwen, evenals tussen de nieuwe scheidingswanden wordt een thermische en akoestische isolatie voorzien van min. 5 cm glaswol (type Party-wall van Isover of gelijkaardig).

Maatregelen zullen genomen worden om de geluiden van de sanitaire leidingen in de technische kokers te beperken.

2.14. DE PREFAB BALKONELEMENTEN

Voor alle sierelementen in gewapend beton van voorgevel en achtergevel, wordt architectonisch beton gebruikt. De uitvoering van vorm, kleur en structuur worden bepaald door de architect. Er worden vooraf detailplannen opgemaakt en de stabiliteit wordt gecontroleerd door het studie bureau. Deze stukken worden gekozen in harmonie met de gevelafwerking.

3. DE AFWERKING VAN DE ALGEMENE DELEN

3.1. GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMHAL

Het plan en ontwerp van de inkomhallen worden opgemaakt door de architect in samenspraak met de bouwheer. De afwerking wordt voorzien in onderhoudsvriendelijke materialen en evenredig met de standing van het gebouw:

- De buitendeur is vervaardigd uit pvc of alu profielen ingevuld met veiligheidsglas. De deur wordt voorzien van trekkers en een zelfsluitende deurpomp en is tevens voorzien van een elektrisch slot bedienbaar vanuit alle appartementen via de videofoon.
- Ingebouwde videofoon met bedrukknoppen en appartementnummering
- Brievenbusgeheel uitgevoerd volgens de normen opgelegd door de post.
- De bevoering van het inkomgeheel wordt uitgevoerd in keramische - of natuursteen. Kleur en structuur door de architect te bepalen in samenspraak met de bouwheer.
- Vloertapijt ingebouwd in een vloerkaderprofiel
- In het plafond zullen de nodige spots voorzien worden, eventueel aangevuld met wandverlichting. Alle verlichting wordt bediend door een infrarood bewegingsmelder.
- Een sleutelplan wordt opgemaakt en uitgewerkt door een erkend bedrijf (Litto of gelijkwaardig). Het sleutelplan wordt voorzien van een veiligheidskaart.

3.2. DE TRAPHAL

De traphal wordt uitgevoerd in een marmercomposiet. Kleur en structuur door de architect te bepalen in samenspraak met de bouwheer. De bordesbevoering wordt uitgevoerd met bijpassende vloertegels. De trappen worden voorzien van een aluminium trapleuning. Gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting. De lichtpunten in de traphallen worden bediend door infrarood-bewegingsdetector. Waar nodig worden brandwerende zelfsluitende deuren RF ½ uur voorzien.

3.3. DE OVERIGE GANGEN

De overige gangen op de verschillende verdiepingen worden uitgevoerd in een keramische – of natuursteen met aangepaste plinten, overeenkomstig de inkomhal. Kleur en structuur door de architect te bepalen in samenspraak met de bouwheer.

3.4. DE LIFT

De lift is uitgerust met alle veiligheidssystemen, voldoet aan de norm NBN 81-1 en wordt gekeurd door een erkend organisme.

De minimum nuttige last bedraagt 675kg (8 personen). De snelheid van de lift zal min. 1 m/sec zijn. De wanden van de kooi worden uitgevoerd in staalplaat, bekleed in skin-plate of gelijkwaardig.

De vloer van de lift wordt uitgevoerd conform de vloeren van de gemeenschappelijke ruimtes.

De afwerking van de lift gebeurt met telescopische deuren, automatische knopstuurinrichting, bevelknoppen, alarmbel, noodverlichting, telefoonverbinding met de bevoegde instanties en verlichting.

De lift verbindt de kelder tot een met de eerste verdieping van het dakappartement.

3.5. DE GARAGES, TECHNISCHE LOKALEN EN FIETSENBERGING

De bevloering in de garages, technische lokalen en fietsenberging wordt uitgevoerd in gepolierd beton of redocrete.

De muren van deze ruimtes worden opgetrokken in hetzij metselwerk, hetzij gladde beton.

De muren in metselwerk zijn uit te voeren in betonblokken of gladde snelbouwstenen welke meegaand gevoegd worden. De betonnen muren dienen effen opgeleverd te worden.

3.6. BALUSTRADES

De balustrades aan de voorgevel worden vervaardigd uit gelaagd glas ingeklemd in een U-profiel.

De balustrades op de terrassen van de achtergevel bestaan uit een aluminium handgreep gemonteerd op verticale staanders. Aan de zijkanten van de terrassen worden zichtschermen voorzien met ondoorzichtig glas. Zowel de balustrade als de profielen van de zichtschermen worden in zwarte/ antraciet kleur uitgevoerd.

3.7. BRANDVEILIGHEID

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, haspels en poederblussers worden geplaatst volgens de eisen die de lokale brandweer stelt.

3.8. PLEISTERWERKEN

De gemetste muren worden afgewerkt met een éénlagig pleisterwerk. De hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers. De plafonds worden bedekt met een spuitpleister (2 lagensysteem) op de onderkant van de betonnen predallen in gladde effen afwerking. Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) worden opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt. Ondergronds is geen pleisterwerk voorzien en wordt het metselwerk meegaand gevoegd.

3.9. BUITENSCHRIJWERK

De buitenramen van de appartementen worden uitgevoerd in pvc. Afwerking en kleur te bepalen door de architect en overeenkomstig met de plannen. Alle beglaasde delen bestaan uit dubbel super thermisch isolerende beglazing. De u-waarde zal aangegeven worden door de epb-deskundige.

Ramen met een borstwering op minder dan 90cm van de vloer worden voorzien met veiligheidsglas. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang - en sluitwerk.

3.10. BINNENSCHRIJNWERK

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke, zelfsluitende brandwerende schilderdeuren Rf ½ u. Alle deuromlijstingen worden uitgevoerd in berk mtx 18mm of MDF. Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor de doorvoer van verluchttingsbuizen of leidingen (uitgezonderd in de kelderverdieping). Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

3.11. SCHILDERWERKEN

De inkomhall, de traphallen en de gemeenschappelijke delen op de verdiepingen worden afgewerkt en geschilderd door de promotor. De kleur zal bepaald worden in harmonie met de gekozen materialen zodat een evenwichtig geheel bekomen wordt. In de bergingen, fietsenberging en technische lokalen worden geen schilderwerken uitgevoerd, evenals de gangen die naar deze lokalen leiden.

3.12. OPWEKKING GROENE ENERGIE

De installatie voor opwekking van groene energie omvat een nog nader te bepalen aantal fotovoltaïsche zonnepanelen. De installatie is uitgerust met alle toebehoren en apparatuur die nodig zijn voor de goede werking ervan: de omvormer, de energiemeter en de bekabeling. Eens de installatie voltooid, wordt ze gekeurd.

Deze panelen worden op het hellend of platte dak (achteraan 1^e verdiep of bovenaan op het hoofdak) geplaatst. De zonnepanelen worden toebedeeld aan de appartementen volgens de basisakte.

Op vraag van de bouwheer en in functie van de oriëntatie van het gebouw en de berekeningen van de EPB-expert, kan het aantal fotovoltaïsche zonnepanelen en de installatie aangepast worden. Dit ten laste van de bouwheer.

4. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

4.1. PLAFONNERING - CEMENTERING

De gemetste muren worden afgewerkt met een éénlagig pleisterwerk. Afwerking effen en glad, doch fijnplamuren en/of enduistering is niet voorzien.

De hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers.

De dagkanten van alle ramen worden uitgepleisterd.

De plafonds worden bedekt met een spuitpleister (2 lagensysteem) op de onderkant van de betonnen predallen in gladde effen afwerking. Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) worden opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt.

Op de plaatsen waar faience geplaatst worden, zal de eindlaag brut gezet worden teneinde een betere hechting te bekomen voor de tegels. Eventuele doucheruimtes zullen uitgevoerd worden met een cementbepleisteringslaag in plaats van gips.

Er dient speciale aandacht op gevestigd worden dat in de eerste jaren ter plaatste van de voegen in de vloerplaten, tussen de scheidingsmuren burens en nieuwbouw en/of ter plaatste van overgang tussen verschillende materialen lichte krimp-scheuren, zettingen kunnen voordoen. Deze hebben geenszins te maken met de stabiliteit van het gebouw. Deze krimp-scheuren zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de koper aanvaard te worden.

Het pleisterwerk is niet volledig schilderklaar. Dit moet nog de normale voorbereiding krijgen vóór het schilderwerk te kunnen aanvatten. Het betreft de opstop van kleine gaten, oneffenheden, het voorplamuren en het schuurwerk, eigen aan schilderwerk.

4.2. MUURBEKLEDINGEN

Volgende wanden zullen voorzien worden van een verdere afwerking:

4.2.1. Keuken:

Tussen de hangkasten en aanrecht zullen tegels geplaatst worden, verlijmd met gepaste producten en gevoegd volgens keuze cliënt.

Handelswaarde 35,00 euro/m², inclusief BTW, excl. de plaatsing die ten laste valt van de bouwheer (gelijmd op de muren, formaat: 20/20 t.e.m. 25/45, normaal legverband, opgevoegd en niet gerectificeerd).

4.2.2. Badkamer:

In de badkamers zullen faience geplaatst worden tot plafondhoogte. Verlijmd met gepaste producten en gevoegd volgens keuze cliënt.

Handelswaarde 35,00 euro/m², inclusief BTW, excl. de plaatsing die ten laste valt van de bouwheer (gelijmd op de muren, formaat: 20/20 t.e.m. 25/45, normaal legverband, opgevoegd en niet gerectificeerd).

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de faiencetegels worden gekozen in samenspraak met de door de bouwheer aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.3. VLOERBEKLEDINGEN

4.3.1. Keuken, berging, badkamer, doucheceel, en WC:

Keramische tegels, handelswaarde 30 euro/m², inclusief BTW, excl. de plaatsing die ten laste valt van de bouwheer (gelijmd op de afwerkingschape, formaat: 30/30 t.e.m. 45/45, normaal legverband, grijs opgevoegd en niet gerectificeerd).

4.3.2. Living en inkom:

Keramische tegels of meerlaags samengesteld parket, handelswaarde 70 euro/m², inclusief BTW, excl. de plaatsing die ten laste valt van de bouwheer (gelijmd op de afwerkingschape, formaat: 30/30 t.e.m. 45/45, normaal legverband, grijs opgevoegd en niet gerectificeerd).

4.3.3. Slaapkamers:

Laminaatparket, handelswaarde 40 euro/m², inclusief BTW, excl. de plaatsing die ten laste valt van de bouwheer (geplaatst op een geluidsdempende ondervloer).

Bij plaatsing van parket of laminaat dient rekening gehouden te worden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de bouwpromotor mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

De keramische tegels worden voorzien van bijhorende plinten in hetzelfde materiaal als de vloer. De aansluiting van de plinten met de keramische vloer wordt elastisch opgespoten. De houten vloeren worden voorzien van schildersplinten, 7cm hoog.

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de tegels en parket worden gekozen in samenspraak met de door de bouwheer aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.4. TERRASBEKLEDING

De dakterrassen worden afgewerkt in een hout, type padouk of gelijkwaardig. De houten planken worden op een keperwerk bevestigd met roestvrije vijzen. Alle gaatjes worden opgestopt en effen geschuurd.

Het terras op het gelijkvloers wordt afgewerkt in tegels. De tegels worden geplaatst op gestabiliseerd zand. Voor de terrasbekleding is een handelswaarde van 40 euro/m²; inclusief btw voorzien. De plaatsing is ten laste van de bouwheer (formaat: 40/40, gewoon recht legpatroon).

Het terras op het plat dak achteraan het eerste verdiep wordt afgewerkt in tegels. De tegels worden geplaatst op tegel dragers. Voor de terrasbekleding is een handelswaarde van 40 euro/m²; inclusief btw voorzien. De plaatsing is ten laste van de bouwheer (formaat: 40/40, gewoon recht legpatroon).

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de terrastegels worden gekozen in samenspraak met de door de bouwheer aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.5. RAAMTABLETTEN

De venstertabletten worden voorzien in natuursteen met dikte van 2cm. Deze worden voorzien waar nodig.

4.6. TIMMER – EN SCHRIJNWERKEN

4.6.1. Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in volkern schilderdeuren, niet te verwarren met het type honingraatvulling. De binnendeuren worden voorzien van een standaard inoxkruk en standaard hang- en sluitwerk. De bekleding en omlijsting, in MDF of multiplex WBD, zijn tevens voorzien om te schilderen. Het schilderwerk is niet inbegrepen.

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de binnendeuren worden gekozen in samenspraak met de door de bouwheer aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.6.2. Inkomdeur van het appartement

De inkomdeuren van de appartementen zijn effen brandwerende deuren met een brandweerstand van een half uur (Rf ½u). De inkomdeuren worden voorzien van een driepuntssluiting, een spionoog, vier scharnieren en een kruk/bol in inox.

4.6.3. Verlaagde plafond en omkastingen

Verlaagde plafonds of omkastingen worden uitgevoerd waar nodig voor de doorvoer van mechanische extractie en leidingen. Om technische redenen tijdens de uitvoering van de technische loten zijn deze niet steeds op het verkoopplan aangeduid en noopt de plaatselijke toestand tot wijzigingen. In bergingen worden geen verlaagde plafonds of omkastingen geplaatst.

4.7. SLUITWERK

De inkomdeur van ieder appartement zal eveneens voorzien zijn van een cilinderslot met driepuntssluiting in combinatie met dat van de ingangdeuren van het gebouw. Ook het vuilnislokaal vormt een geheel met deze combinatie, alsook de (eventueel) private berging en de fietsenberging.

4.8. VENTILATIE

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt gewerkt met een balansventilatie (systeem D) met warmterecuperatie. Hierbij worden niet alleen de zogenaamde "natte cellen", zijnde de badkamer/douche, het toilet, keuken en de berging, maar ook de leefruimten (living, slaapkamers,...) mechanisch geventileerd.

De afgezogen lucht (nog op kamertemperatuur van de appartementen) geeft via warmtewisselaars zijn warmte af aan vers aangezogen lucht, die in de droge ruimten van de appartementen wordt ingeblazen. Er zijn dus geen ventilatieroosters nodig in de ramen voor toevoer van koude buitenlucht. Elk appartement bevat zijn individueel ventilatiesysteem. Het regelende toestel wordt in de berging van het appartement geplaatst.

In functie van de ventilatiecirculatie in de appartementen worden daar waar nodig de deuren voorzien van een kier van 1cm onderaan het deurblad.

4.9. SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterleidingsmaatschappij.

4.9.1. De afvoerleiding

Worden uitgevoerd in "Geberit"-buizen (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

4.9.2. De leidingen voor warm en koud water

De toevoerleidingen worden uitgevoerd in VPE leidingen volgens het buis in buis systeem.

4.9.3. De warmwaterproductie

De warmwaterproductie in de appartementen gebeurt door middel van een individuele condenserende gasketel die aangesloten is op een gesloten schouwstelsel (clv-schouw).

4.9.4. Koud water

De waterbedeling voor elk appartement zal gebeuren via individuele watertellers. Deze worden geplaatst in het tellerlokaal op het gelijkvloers en dit volgens de voorschriften van de watermaatschappij.

4.9.5. De sanitaire toestellen

Alle apparaten en toebehoren zijn voorzien in witte kleur. De plaatsing van de onderstaande opgesomde toestellen is inbegrepen in de prijs.

Indien gewenst kan een andere afwerking van sanitaire toestellen worden gekozen in samenspraak met de door de bouwheer aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties. De badkamer wordt ingericht zoals op het verkoopsplan aangeduid waar een badkamer is voorzien voldoet de omschrijving badkamer. Dit geldt ook voor het wc en de doucheceel.

APPARTEMENTEN 31/1.2, 31/2.2, 31/3.2

De particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen bedraagt 5.500 euro excl. btw, inclusief de plaatsing

a. WC:

- (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
- (ii) Handwas bakje in wit porselein met koudwaterkraan, afvoergarnituur, handdoekring en spiegel.

b. Doucheceel:

- (i) Douche in acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
- (ii) Vaste glaswand of douchedeur.
- (iii) Dubbele lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkraan met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.

c. Berging:

- (i) De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine.

APPARTEMENTEN 31/0.1, 31/1.1, 31/2.1, 31/3.1

De particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen bedraagt 6.000 euro excl. btw, inclusief de plaatsing

a. WC:

- (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
- (ii) Handwas bakje in wit porselein met koudwaterkraan, afvoergarnituur, handdoekring en spiegel.

b. Badkamer

- (i) Bad in acryl ca. 170 x 75 cm. met ééngreepsmengkraan en badgarnituur met sproeier.
- (ii) Douche in acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
- (iii) Vaste glaswand of douchedeur.
- (iv) Dubbele lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkraan met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.

c. Berging:

- (i) De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine.

APPARTEMENT 31/4.2

De particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen bedraagt 6.500 euro excl. btw, inclusief de plaatsing

a. WC benedenverdiep:

- (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
 - (ii) Handwas bakje in wit porselein met koudwaterkraan, afvoergarnituur, handdoekring en spiegel.
- b. Badkamer
- (i) Bad in acryl ca. 170 x 75 cm. met ééngreepsmengkraan en badgarnituur met sproeier.
 - (ii) Douche in acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
 - (iii) Vaste glaswand of douchedeurl.
 - (iv) Dubbele lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkraan met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
- c. WC bovenverdiep:
- (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
- d. Berging:
- (i) De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine.

APPARTEMENTEN 33/1.1, 33/1.2, 33/2.1, 33/2.2, 33/3.1 en 33/3.2

De particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen bedraagt 6.500 euro excl. btw, inclusief de plaatsing

- a. Douchekamer 1:
- (i) Dubbele lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkraan met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
 - (ii) Douchetube in acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchgarnituur.
 - (iii) Vaste glaswand of douchedeurl.
 - (iv) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
- b. WC:
- (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
 - (ii) Handwas bakje in wit porselein met koudwaterkraan, afvoergarnituur, handdoekring en spiegel.
- c. Douchekamer 2:
- (i) Douche in acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
 - (ii) Vaste glaswand of douchedeurl.
 - (iii) Enkele lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkraan met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
- d. Berging:
- (i) De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine.

APPARTEMENTEN 31/4.1 en 33/4.1

De particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen bedraagt 7.000 euro excl. btw, inclusief de plaatsing

- a. WC benedenverdiep:
- (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.

- (ii) Handwas bakje in wit porselein met koudwaterkraan, afvoergarnituur, handdoekring en spiegel.
- b. Badkamer
 - (i) Bad in acryl ca. 170 x 75 cm. met ééngreepsmengkraan en badgarnituur met sproeier.
 - (ii) Douche in acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
 - (iii) Vaste glaswand of douchedeur.
 - (iv) Dubbele lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkraan met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
- c. WC bovenverdiep:
 - (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
- d. Douchekamer:
 - (i) Douche in acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
 - (ii) Vaste glaswand of douchedeur.
 - (iii) Dubbele lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkraan met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
- e. Berging:
 - (i) De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine.

APPARTEMENT 33/4.2

De particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen bedraagt 7.500 euro excl. btw, inclusief de plaatsing

- a. WC benedenverdiep:
 - (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
 - (ii) Handwas bakje in wit porselein met koudwaterkraan, afvoergarnituur, handdoekring en spiegel.
- b. Douchekamer 1 benedenverdiep:
 - (i) Douche in acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
 - (ii) Vaste glaswand of douchedeur.
 - (iii) Enkele lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkraan met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
- c. Badkamer
 - (i) Bad in acryl ca. 170 x 75 cm. met ééngreepsmengkraan en badgarnituur met sproeier.
 - (ii) Douche in acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
 - (iii) Vaste glaswand of douchedeur.
 - (iv) Dubbele lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkraan met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
- d. WC bovenverdiep:
 - (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
- e. Douchekamer 2:
 - (i) Douche in acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
 - (ii) Vaste glaswand of douchedeur.
 - (iii) Dubbele lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkraan met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
- f. Berging:
 - (i) De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine.

4.10. DE KEUKENINRICHTING

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen die hiervoor zullen opgemaakt worden, met inbegrip van al de bijhorigheden zoals aansluitstukken, plinten,...

De meubelen zelf zullen gefabriceerd zijn in gemelamineerde houtspaanplaat 18mm in witte kleur. Al de scharnieren zijn regelbaar en de deuren van de kasten zijn zelfsluitend.

Het werkblad zijn bekleed met een krasvrije gestratifieerde plaat en kan gekozen worden uit het gamma van de keukenfabrikant, in overeenstemming met de materialen van de keuken. Al de keukens zullen worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst. De particuliere handelswaarde voor de keuken en de toestellen voor appartementen 31/1.1, 31/1.2, 31/2.1, 31/2.2, 31/3.1, 31/3.2 en 31/4.2 is 8.000 euro, excl. btw, plaatsing inclusief. De particuliere handelswaarde voor de keuken en de toestellen voor appartementen 31/0.1, 31/4.1, 33/1.1, 33/1.2, 33/2.1, 33/2.2, 33/3.1, 33/3.2, 33/4.1 en 33/4.2 is 9.000 euro, excl. btw, plaatsing inclusief.

De keuken is voorzien van :

- Koelkast met afzonderlijk diepvriesvakje
- Warme luchtoven met grill
- Inductiekookplaat
- Dampkap met koolstoffilter (breedte 60 cm)
- Volledig geïntegreerde vaatwasmachine
- Dubbele spoeltafel in inox
- Ééngreepsmengkraan met beweegbare bek voor gootsteen.

Alle voorziene elektrische toestellen zijn van een gekend handelsmerk Siemens of gelijkwaardig.

Indien gewenst kan een andere afwerking van keuken worden gekozen in samenspraak met de door de bouwheer aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.11. DE ELEKTRICITEIT

4.11.1. Algemeen

Aard van de stroom 220/380 Volt-wisselstroom.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type. De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen.

De hoofdschakelaar wordt geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars is aanwezig in elk appartement. De toebehoren zijn van een witte kleur en modern design, type Niko of Ticino. De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De installatie is gekeurd door een erkend controle-organisme. De installatie is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen.

Is evenwel voorzien : de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen welke zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de architect.

Verder zijn er volgende voorzieningen per ruimte :

- a. Living:
 - 2 lichtpunten aan het plafond (zit- en eethoek) enkele richting
 - 6 stopcontacten op plintheogte
 - 1 aansluitingspunt radio/TV.
 - 1 aansluitingspunt UTP.

- b. Keuken:
 - 1 lichtpunt enkele richting
 - 1 stopcontact voor de koelkast
 - 1 stopcontact voor de elektrische kookplaat
 - 1 stopcontact voor de dampkap
 - 1 stopcontact voor de oven
 - 4 stopcontacten op werkbladhoogte
 - 1 stopcontact voor de vaatwasmachine

- c. Hall:
 - 2 lichtpunten dubbele richting
 - 1 bel- en parlofooninstallatie
 - 1 stopcontact

- d. WC:
 - 1 lichtpunt enkele richting

- e. Slaapkamers:
 - 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
 - 3 stopcontacten

- f. Badkamer:
 - 1 lichtpunt centraal enkele richting
 - 1 lichtpunt aan de lavabokast enkele richting
 - 2 stopcontacten

- g. Berging:
 - 1 centraal lichtpunt enkele richting
 - 5 stopcontacten waarvan 1 voor cv-ketel, 1 voor wasmachine, 1 voor droogkast.
 - zekeringskast

- h. Douchecel:
 - 1 lichtpunt centraal enkele richting
 - 1 lichtpunt aan de lavabokast enkele richting
 - 2 stopcontacten

- i. Terras voorgevel
 - 1 lichtpunt enkele richting

- j. Eventuele garagebox/ autostaanplaats

- 1 lichtpunt enkele richting met tl verlichting
- 1 stopcontact op de teller van de algemene delen voor de bediening van de poort

De plaatsing van de elektriciteit wordt besproken met de door de bouwheer aangestelde onderaannemer/leverancier. Bijbestellingen zijn mogelijk mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.12. CENTRALE VERWARMING

De individuele installatie per appartement werkt op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van warm water mogelijk zal maken.

Volgende zaken zijn voorzien:

- a) een condenserende gaswandketel, toebehoren + veiligheidsapparaten
- b) regeling door kamerthermostaat
- c) plaatradiatoren van het merk Henrad of gelijkwaardig. In de bad- en douchekamer zal er een handdoekdroger radiator voorzien worden.
- d) alle radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen uitgezonderd de radiatoren die zich bevinden in de ruimte van de thermostaat.

De installatie wordt berekend en uitgevoerd volgens de plannen van een gespecialiseerd studie bureau.

De navolgende temperaturen zijn gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -10°C, te weten :

Living & keuken: 22°C

Douche- en Badkamer: 24°C

Slaapkamers: 16°C

De verwarming wordt in de leefruimte gestuurd door een programmeerbare kamerthermostaat, voorzien van een schakelklok met dag- en nachtregering. De temperatuur in de slaapkamers kan verminderd worden of zelfs volledig uit gezet via de thermostatische kranen.

Het appartement dient steeds op 10°C ingesteld te blijven. Bij parketvloeren dient een constante luchtvochtigheid hoger dan 40% aangehouden te worden

4.13. VIDEOFONIE EN DEUROPENER

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen. De videofoon is voorzien aan de inkomdeur van het appartement en bedient de elektrische deuropener van de inkomdeur van het appartementsgebouw. Tevens is er aan de inkomdeur van het appartement nog een deurbel voorzien.

De parlofoon en de videofoon met drukknoppen en naambordjes worden decoratief ingewerkt aan de inkomdeur van het gebouw.

4.14. LICHT- EN BRANDVELUX

Op het dak, boven de traphall wordt een brandvelux geplaatst. Deze is uitgevoerd volgens de normen. De brandvelux is bedienbaar van op het gelijkvloers.

4.15. TRAPPEN DUPLEX

De trap en leuning van de duplex appartementen worden op maat uitgevoerd in behandelde beuk.

De trap is van het gesloten type, treden in massief beuk en tegentreden in fineer.

Indien gewenst kan een ander type of een andere afwerking van trappen worden gekozen in samenspraak met de door de bouwheer aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost -en termijnconsequenties.

4.16. SCHILDERWERKEN

Schilderwerk, plamuurwerk of behangwerk in de privatieve delen is ten laste van de koper.

4.17. OPLEVERING

Het geheel is op te leveren, borstelschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

5. DE ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

5.1. PRINCIPE

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- de plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- het lastenboek dat summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- de notariële basisakte met het bijhorende reglement van mede-eigendom.
- De voltooiingswaarborg.

5.2. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSLEIDINGEN

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs :

- alle wegenistaksen.
- de installatie van lege buizen voor de latere doorgang van de leidingen telefoon- en televisiedistributie. Bij latere abonnementsaanvraag dient enkel nog de aansluitingskost en waarborgsom betaald aan de distributiemaatschappij.
- de kosten voor verwarming van de privé lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- de kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopsakte, de kosten van de basisakte
- de BTW op de constructiewaarde
- De kosten voor het postinterventiedossier
- De kosten verbonden aan de EPB reglementering
- de aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (bv. Water, gas, elektriciteit, distributie, internet, telefoon en rioleringen,...).
- De bouwtafs en de taks voor de stedenbouwkundige bindingen
- het schilder- en behangwerk van de privatieve delen.

- de verlichtingstoestellen en zonnetenten van de privatieve delen.
- gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief.
- de vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopsplannen zouden voorkomen, deze zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.

5.3. DE TOEGANG TOT DE WERF

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan gebeuren mits voorafgaande aanvraag, en in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

5.4. DE PLANNEN EN DE TEKENINGEN

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatcijfers, zijn indicatief. De kleine verschillen welke in min of meer mochten vastgesteld worden aan de afwerking en bij de oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

5.5. DE WIJZIGINGEN

5.5.1. Wijzigingen door de bouwheer

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in deze beschrijving aangegeven zijn.

Alle materialen zijn van eerste keus en bedoeld om het gebouw als stevig en esthetisch geheel af te leveren.

Op advies van de architect behoudt de promotor zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de kwaliteit van de constructie.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken, enz... .Verdere wijziging in min of meer geven geen enkel recht tot schadevergoeding aan iedere partij.

5.5.2. Wijzigingen gevraagd door de kopers

Alle supplementaire werken die op schriftelijk bevel van de koper worden uitgevoerd komen op het debet van zijn rekening komen. Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wenst dan deze beschreven in het hem overhandigde lastenboek dan zal hij deze veranderingen bijtijds aan de verkoper dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord.

Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de koper dienen ondertekend te worden. Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken.

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, voor de voorlopige aanvaarding van het appartement, door derden te laten uitvoeren uitgezonderd met schriftelijke toestemming. Indien dit toch gebeurt, beschouwt de promotor dit als een voorlopige aanvaarding van het

appartement. Om redenen van goede coördinatie en afwerking wensen wij de kopers te informeren dat alle uit te voeren werkzaamheden of leveringen dienen te gebeuren door de zorgen van de promotor.

Indien de kopers volledig of gedeeltelijk van bepaalde werken en/of materialen afzien, zullen deze minwerken van de verkoopprijs worden afgetrokken ten bedrage van de inkooprijzen van deze werken en/of materialen min een extra 20%.

Bij wijzigingen aan de indeling van het appartement op vraag van de koper worden geen administratieve kosten aangerekend. Enkel indien deze wijzigingen een aanvraag tot nieuwe vergunning met zich meebrengen, zullen de kosten hiervan ten laste zijn van de koper.

5.6. DE MATERIALEN

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

5.7. HET ERELOON VAN DE ARCHITECT

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper. De meerprestaties van de architect, samenhangend met wijzigingen van de privatieve delen aangevraagd door de koper, zullen afzonderlijk aangerekend worden.

5.8. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN.

5.8.1.

De bouwer-verkoper is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de wet Breyne enerzijds en de basisakte van de mede- eigendom anderzijds.

5.8.2.

De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden, zij het dan onder alle waarborg als naar rechte.

5.8.3.

De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, die opgenomen is in het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

5.9. BETALINGSMODALITEITEN

5.9.1. Notariële akte

De notariële akte zal verleden worden bij de notaris aangesteld door de bouwheer. Uiteraard kan de koper zich door zijn eigen notaris laten bijstaan.

5.9.2. Betalingsmodaliteiten

Als koper is het belangrijk om te weten wat wanneer u moet betalen bij de aankoop van uw woning.

- Bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst of de compromis betaalt de koper binnen de 8 dagen een voorschot van 5% op de verkoopprijs via overschrijving
- Bij het ondertekenen van de notariële akte betaalt de koper
 - saldo van de grondwaarde (waarvan het reeds betaalde voorschot in mindering brengt).
 - de 10% registratierechten op de grondwaarde
 - het aandeel van de reeds gerealiseerde constructiewaarde vermeerderd met 21% btw
 - de aktekosten bestaande uit het ereloon van de notaris en de aktekosten
- Het saldo van de constructiewaarde staat beschreven in de betalingschijven in de compromis. Deze mogen enkel betaald worden als er een geldig attest voorgelegd wordt door de architect.
- Bij voorlopige oplevering betaalt de koper de laatste schijf van 5% van de constructiewaarde, alsook de min- of meerwerken, de aansluitingskosten en de bouwtagen.

VOOR AKKOORD

De Kopers :

De Bouwpromotor :